



## Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Dalmatinska 188, 81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel/fax: +382.20.266.326; 266 327; +382.69.446. 094  
mans@t-com.me, www.mans.co.me

Regionalni centri

Bar - Rista Lekića D11/II, 030.317.380 | Herceg Novi - Prve bokeške brigade 11, 031.346.080

Podgorica, 14. mart 2011. godine

### PRIMJEDBE NA NACRT DETALJNO URBANISTIČKOG PLANA "SINDIKAT" - MELJINE

#### 1. PLAN DOZVOLJAVA ENORMNU NASELJENOST, ŠTO JE SUPROTNO PROSTORNOM PLANU OPŠTINE HERCEG NOVI.

Plan ne poštuje parametre iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi, koji za takozvano stanovanje većih gustina predviđa 250 do 450 stanovnika po hektaru, dok predmetni Nacrt DUP-a omogućava gustinu stanovanja od gotovo 600 stanovnika po hektaru. Kolike su razmjere dozvoljene gustine pokazuje činjenica da Igalo, kao najnaseljenija mjesna zajednica u hercegnovskoj opštini, ima gustinu naseljenosti od oko 200 stanovnika po hektaru.

#### 2. PLAN NE SADRŽI ANALIZU POSTOJEG STANJA U POGLEDU STAMBENIH JEDINICA I BROJA STANOVNIKA.

S obzirom da se planira kolektivno stanovanje, trebalo je u analizi postojećeg stanja prikazati broj već izgrađenih stambenih jedinica i broj stanovnika. Time bi se pokazalo koliko su stvarni kapaciteti i potencijali ovog prostora, a na taj način bi se izbjeglo i probijanje parametara iz planova višeg reda.

#### 3. AUTORI PLANA NIJESU RADILI EKONOMSKO-TRŽIŠNU PROJEKCIJU, ŠTO NAVODI NA SUMNJU DA SE ŽELI SAKRITI TRŽIŠNA VRIJEDNOST BUDUĆEG KOMPLEKSA.

Plan ne sadrži ekonomsko-tržišnu projekciju, koju nalaže Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, već samo pregled troškova pripreme i komunalnog opremanja. Ovo navodi na sumnju da se od javnosti pokušava sakriti stvarna, tržišna vrijednost budućeg stambenog kompleksa.

#### 4. PLAN NIJE DAO ODGOVOR NA PITANJE U ČIJEM SE INTERESU RADI I DA LI ĆE BUDUĆI KAPACITETI BITI STANOVI SOLIDARNOSTI ILI STANOVI ZA TRŽIŠTE.

Nejasno je za koga se radi ovaj planski dokument. Pregled rezultata prethodne ankete korisnika prostora dat je šturo i neprecizno, iz čega se ne može zaključiti ko su glavne zainteresovane strane u zahvatu plana. Pominje se Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju, ali se u tekstu ne precizira da li planirani kapaciteti predstavljaju stanove solidarnosti ili stanove za tržište.



This project is funded by the European Union, managed by the Delegation of the European Union to Montenegro and implemented by the Network for Affirmation of NGO Sector - MANS

Ovaj projekat je finansiran od strane Evropske Unije, preko Delegacije Evropske Unije u Crnoj Gori a implementira ga Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora - MANS

## **5. AUTORI PLANA SU POTCIJENILI REALNE POTREBE ZA PARKING PROSTOROM. NEMA JASNE OBAVEZE IZGRADNJE PODZEMNIH GARAŽA**

Plan kao normativ za parkiranje uzima 1,1 parking mjesta po stanu, što je parametar iz Generalnog urbanističkog plana koji je zastario. Prostorni plan Opštine kao noviji i dokument višeg pravnog reda predviđa 1,4 parking mjesta po stanu za novo stanovanje, što znači da autori potcjenjuju realne potrebe za parking prostorom. Interesantno je da Programski zadatak izdat od Opštine zahtijeva obračun od 1 parking mjesto po stanu, što je takođe u suprotnosti sa Prostornim planom Opštine. Pored toga, u Nacrtu planskog dokumenta autori problem parkiranja ne rješavaju izgradnjom podzemnih garaža, već su one ostavljene kao mogućnost. S obzirom na površinu zahvata i planirani broj stanovnika, ovo je nedopustivo.

## **6. AUTORI PLANA NIJESU OBEZBIJEDILI KVALITETAN MATERIJAL ZA JAVNU RASPRAVU.**

Materijal objavljen na sajtu je lošeg kvaliteta u grafičkoj obradi i tekstu, što je na primjer izraženo u nečitljivim slovima karakterima ili tekstualnom dijelu bez pregleda sadržaja. Mada je riječ o manjem tehničkom propustu obrađivača plana, javnost ima pravo da dobije kvalitetan materijal za javnu raspravu, budući da se plan radi za potrebe građana i od njihovih sredstava.

U Podgorici, 14 marta 2011. godine